



## Charges ascenseur payées par 2 copropriétaires seulement

Par **Janey**, le **18/08/2020** à **14:40**

Bonjour,

j'ai fait l'acquisition d'un logement en VEFA livré après le confinement.

Suite à la 1ere assemblée générale, j'ai reçu un appel de fonds pour les charges qui m'a surprise puisque très élevé (plus du double de ce que j'avais estimé pour mes locataires suite au vote du budget).

J'ai par ailleurs trouvé l'explication en découvrant que ma voisine et moi détenions la moitié des tantièmes de l'ascenseur de notre montée ce qui nous faisait payer cet ascenseur à deux.

En effet, nous sommes les deux seuls appartements en rez de jardin de cette montée, l'entrée de l'immeuble (se faisant par derrière) permet aux logements au dessus de nous d'être au niveau du rez de chaussée et aux autres de devoir utiliser l'escalier ou l'ascenseur pour descendre dans nos logements. Ainsi les appartements au dessus de nous n'utilise cet ascenseur que pour descendre à leur cave et nous nous retrouvons donc à deux à payer la quasi totalité des charges de l'ascenseur par rapport à nos tantièmes.

Deux solutions s'offrent apparemment à nous:

- faire condamner l'ascenseur (ni ma voisine ni mes locataires ne l'utilisent car il y a peu d'escaliers à descendre mais cette "non" utilisation n'a aucune valeur juridique)

- faire modifier la clé de répartition pour attribuer une part plus importante des charges aux copropriétaires l'utilisant pour leur cave ( actuellement ma voisine et moi detenons,

respectivement 492 et 493 /1000 là ou les 5 autres copropriétaires détiennent seulement 3 tantièmes chacun). Nous payons donc à nous deux 985/1000ième des charges de cet ascenseur.

Cette deuxième solution nous semble plus pérenne et c'est celle vers laquelle nous aimerions tendre.

Nous savons que les deux solutions sont soumises à l'accord de la majorité des copropriétaires en assemblée.

La question est simple. S'agit t il de la majorité des copropriétaires qui détiennent des tantièmes sur cet ascenseur (5 copropriétaires plus ma voisine et moi) ou de la majorité de l'ensemble des copropriétaires de la copro (23 copropriétaires en tout sur les 2 bâtiments qui composent la copro)?

En effet, si nous devons faire voter les 23 copropriétaires (dont la plupart n'aurait rien de plus à payer) nous aurions bien plus de chance de voir notre nouvelle clé de répartition appliquée.

Nous sommes toutes deux catastrophées d'avoir découvert cela à fortiori car les charges d'ascenseur (hors pannes eventuelles futures qui sont encore plus à craindre) nous coutent actuellement plus de 1200 euros par an chacune.

Je remercie d'avance ceux qui auraient des informations pour nous.

Belle journée,

Par **nihilscio**, le **18/08/2020 à 15:59**

Bonjour,

J'ai du mal à comprendre. Il y a 23 copropriétaires mais l'ascenseur n'est utile pour personne.

Je doute que les autres copropriétaires, qui n'utilisent l'ascenseur que pour descendre à la cave, soient d'accord pour que leur quote-part soient augmentée.

Une modification de répartition des charges se décide à l'unanimité, si ce n'est l'unanimité des copropriétaires, tout au moins l'unanimité de ceux pour qui l'équipement présente une utilité. A défaut de cette unanimité, la répartition des charges ne peut être modifiée que sur décision de justice.

Par **Janey**, le **18/08/2020 à 16:52**

Bonjour,

merci pour ce retour, je me suis peut être mal exprimée.

La copropriété comporte 23 logements répartis sur 2 bâtiments:

Bâtiment A : un ascenseur dont les charges sont équitablement réparties sur les 8 copropriétaires de ce bâtiment

Bâtiment BC (mon bâtiment): deux ascenseur répartis par montée (B et C).

Mon appartement est sur la montée B tout comme les 10 caves du bâtiment.

Les charges de l'ascenseur de mon entrée B sont réparties entre ma voisine, moi (les deux appartement en rez de jardin) et les propriétaires des 10 caves (dont une pour moi).

En gros si nous parvenions à diviser les charges de l'ascenseur entre les 10 utilisateurs de caves (dont ma voisine et moi) cela coûterait une vingtaine d'euros par mois à chaque personne au lieu de coûter à ma voisine et moi plus de 120 euros par mois chacune. Il y a peut être même un équilibre à trouver, une quinzaine d'euros par mois pour les propriétaires de caves et 50/60 pour ma voisine et moi, ce serait déjà bien.

Je me réfère donc à votre phrase:

*Une modification de répartition des charges se décide à l'unanimité, si ce n'est l'unanimité des copropriétaires, tout au moins l'unanimité de ceux pour qui l'équipement présente une utilité.*

C'est justement la question principale. l'unanimité se porte-t-elle sur l'ensemble de la copropriété (23 logements) ou seulement sur les copropriétaires ayant des tantièmes sur cet ascenseur?

Merci à vous,

Par **nihilscio**, le **18/08/2020** à **17:06**

L'unanimité regrouperait tous ceux pour qui cet ascenseur présente une utilité, c'est à dire les copropriétaires de votre montée.

Votre immeuble étant tout récent, les quotes-parts de charges ont dû être fixées à partir de barèmes éprouvés depuis longtemps dont il serait vain de contester la légalité.

Par **Janey**, le **19/08/2020** à **09:10**

Merci pour ce retour clair.

Contester la légalité des barèmes n'a jamais fait partie des options envisagées par ma voisine et moi.

Belle journée,

Par **goofyto8**, le **21/08/2020** à **11:43**

bonjour,

[quote]

j'ai fait l'acquisition d'un logement en VEFA livré après le confinement. Suite à la 1ere assemblée générale, j'ai reçu un appel de fonds pour les charges.[/quote]

Il parait très invraisemblable que dans 'une nouvelle résidence en co-propriété, livrée depuis moins de 3 mois, les co-proprétaires aient déjà été convoqués à l'assemblée générale annuelle.